

**TINJAUAN YURIDIS HUBUNGAN HUKUM
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN
STUDI PADA PT. ANUGERAH NUSANTARA GAS LAMPUNG**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

IVANA WULANDARI

C100180311

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS HUBUNGAN HUKUM
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN
STUDI PADA PT. ANUGERAH NUSANTARA GAS LAMPUNG**

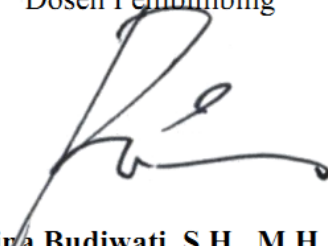
PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

IVANA WULANDARI
C100180311

Telah diperiksa dan disetujui untuk di uji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septarina', written over a horizontal line.

(Septarina Budiwati, S.H., M.H., CN.)
NIK/NIDN. 244/0621085801

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS HUBUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN STUDI PADA PT. ANUGERAH NUSANTARA GAS LAMPUNG

**OLEH
IVANA WULANDARI
C100180311**

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Kamis, 02 Desember 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji :

- 1. Septarina Budiwati, S.H., CN., M.H.**

(Ketua Dewan Penguji)

- 2. Inayah, S.H., M.H**

(Anggota I Dewan Penguji)

- 3. Darsono, S.H., M.H.**

(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

NIDN. 00261226801



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan dalam memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 2 November 2021

Yang menyatakan



IVANA WULANDARI

C100180311

**TINJAUAN YURIDIS HUBUNGAN HUKUM
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN
STUDI PADA PT. ANUGERAH NUSANTARA GAS LAMPUNG**

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa merupakan persetujuan, yakni pihak yang satu memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain dengan waktu tertentu, serta pembayaran yang sudah disanggupi oleh pihak tersebut. Perjanjian dapat berbentuk tertulis atau lisan. Dalam perjanjian harus ada objek yang menjadi pokok persoalan lahirnya kesepakatan, dalam hal ini, objek tersebut adalah lahan. Penulis menemukan bentuk perjanjian sewa menyewa lahan dengan bentuk tertulis pada PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung. Perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum diantara para pihak, yakni adanya hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis-Normatif, dengan jenis penelitian deskriptif. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa, 1) Bentuk dan Isi perjanjian sewa menyewa lahan PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung dibuat secara otentik, serta telah sesuai dengan Pasal 1313, 1320, 1548, 1868 KUHPerdara, selain itu telah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, serta memenuhi unsur essentialia, naturalia, dan aksidentalita. 2) Hubungan hukum dari perjanjian sewa menyewa lahan PT. Anugerah Nusantara Gas. Hubungan hukum terjadi setelah perjanjian tersebut dibuat secara sah dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Berdasar pada Pasal 1338 ayat (1, 2, 3) KUH Perdata. Dan sesuai dengan Pasal 1550 ayat (1, 2, 3) dan 1560 KUH Perdata.

Kata Kunci: perjanjian, sewa menyewa lahan, pt. anugerah nusantara gas.

Abstract

The lease agreement is an agreement, namely that one party provides enjoyment of an item to another party for a certain time, as well as payments that have been agreed by that party. The agreement can be in written or oral form. In the agreement there must be an object that is the subject of the birth of the agreement, in this case, the object is land. The author found a form of land lease agreement in written form at PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung. The agreement creates a legal relationship between the parties, namely the existence of rights and obligations that must be fulfilled by both parties. The approach method used in this research is juridical-normative, with a descriptive type of research. The results of the research and discussion show that, 1) The form and content of the land lease agreement of PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung is made authentically, and complies with Articles 1313, 1320, 1548, 1868 of the Civil Code, besides that it is in accordance with the principles of freedom of contract and the principle of consensualism, and fulfills the essential, natural, and accidental elements. 2) The legal relationship of the land lease agreement of PT. Nusantara Gas Award. The legal relationship occurs after the agreement is legally made and signed by both parties. Based on Article 1338 paragraph (1, 2, 3) of the Civil Code. And in accordance with Article 1550 paragraphs (1, 2, 3) and 1560 of the Civil Code.

Keywords: agreement, land lease, pt. nusantara gas award.

1. PENDAHULUAN

Kondisi perekonomian di Indonesia yang selalu berkembang, disertai dengan jumlah lapangan kerja yang terbatas, sehingga menuntut setiap orang untuk membuat suatu kegiatan usaha agar dapat mencari peluang yang memungkinkan untuk dijadikan suatu usaha. Dengan adanya peningkatan segala bentuk produk, baik dari segi makanan serta barang, yang mengharuskan setiap orang untuk menjadi pelaku bisnis dengan membuat ataupun membentuk sendiri kegiatan bisnis dalam memenuhi kebutuhan.

Dalam memulai suatu usaha ataupun bisnis pada saat industri seperti saat ini, setiap pelaku bisnis juga harus memperhatikan dari segala segi, contohnya modal, dan juga tempat yang strategis. Tempat yang strategis ini juga disebut dengan lahan, setiap orang bisa menggunakan lahannya sendiri ataupun menyewa lahan dari orang lain (Siti, 2017). Berbicara tentang lahan, lahan sendiri merupakan unsur terpenting untuk kehidupan manusia (Supardi, 2019), karena lahan menjadi sumber kehidupan yang paling utama bagi kehidupan manusia, lahan tersebut dapat dipergunakan sebagai tempat untuk menanam bahan makanan, sumber mata pencaharian, ataupun dapat disewakan untuk dipergunakan kepada orang lain yang membutuhkan sebagai tempat usaha.

Definisi dari sewa menyewa disebutkan di Pasal 1548 KUHPPerdata mengenai perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu memberikan kenikmatan suatu barang kepada kepada pihak lain dengan waktu tertentu, dengan pembayaran harga yang disanggupi oleh pihak tersebut (Wahyu, 2018). Sewa menyewa merupakan perjanjian yang konsensual, dalam arti bahwa perjanjian yang sudah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat terhadap dua hal, yakni barang serta harga (I Ketut, 2016).

Pengertian perjanjian dapat diartikan dalam arti luas dan dan juga dalam arti sempit (J. Satrio, 1992). Kesepakatan antara para pihak untuk menentukan bentuk dari perjanjian sewa menyewa lahan, dengan bentuk tertulis ataupun tidak tertulis biasanya diawali dengan penawaran dan penerimaan, lalu persesuaian kehendak diantara para pihak. Penulis menemukan bentuk perjanjian tertulis tersebut, di PT. Anugerah Nusantara Gas yang berada di Buko Poso, Way Serdang, Kabupaten Mesuji, Lampung yang berupa akta otentik. PT. Anugerah Nusantara Gas merupakan agen yang mendistribusikan gas yang berada di lingkup daerah Kabupaten Mesuji, Lampung dan sekitarnya. Lahan yang disewa oleh PT.

Anugerah Nusantara Gas berfungsi sebagai tempat penyimpanan pasokan gas yang belum di distribusikan.

Dalam perjanjian sewa menyewa lahan tersebut, terdapat suatu hubungan hukum yang dapat terjadi antara sesama subjek hukum dan antara subjek hukum dengan benda. Hubungan hukum merupakan hubungan antara dua subyek hukum ataupun lebih tentang hak dan kewajiban disatu pihak yang berhadapan dengan hak serta kewajiban lainnya (Dewa dan Anak, 2017).

Dengan demikian, antara pemilik lahan dan penyewa muncul suatu hubungan hukum. Hubungan hukum ini mengakibatkan para pihak memiliki suatu kewajiban serta tanggungjawab untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut. Maka berdasarkan uraian diatas, penulis ingin mengkaji lebih dalam mengenai judul “Tinjauan Yuridis Hubungan Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Studi Pada PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung”.

2. METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini ialah pendekatan normatif, karena akan mengkaji hukum yang sudah dikonsepkan sebagai norma serta kaidah yang berlaku di masyarakat (Ishaq, 2017). Maka yang akan di teliti adalah aspek norma, peraturan perundang-undangan, dan juga asas hukum terkait perjanjian dan juga perjanjian sewa menyewa lahan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah jenis penelitian deskriptif, karena terfokus untuk mengungkapkan dan juga menggambarkan tentang isi dari perjanjian sewa menyewa lahan PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Lahan PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung dengan Pemilik Lahan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan pada Rabu, 14 Juli 2021, di Kantor Notaris Mujiriyatno AM, SH berkedudukan di Kabupaten Lampung Utara, dengan Bapak Samsudin selaku karyawan pada Kantor Notaris tersebut, maka diperoleh data sebagai berikut :

Nomor: 06

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Pada hari ini, Rabu, pukul 14.00 (empat belas) sampai dengan pukul 15.00 (lima belas) Waktu Indonesia Barat, tanggal tiga juni dua ribu dua puluh (03-06-2020). Menghadap kepada saya, **MUJIRIYATNO AM, Sarjana Hukum**, Notaris berkedudukan di Kabupaten Lampung Utara dengan wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah Propinsi Lampung, dengan dihadiri para saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:

- a. Tuan **Haji M. Yusuf Syahmin**, Lahir di Kotabumi pada tanggal delapan Agustus seribu Sembilan ratus lima puluh lima (08-08-1955), Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 1803103008550001, dikeluarkan oleh yang berwenang, bertempat tinggal di Jalan Mayjend Alamsyah Ratu Perwira Negara, RT/RW. 002/005, Kelurahan Kelapa Tujuh, Kecamatan Kotabumi Selatan, Kabupaten Lampung Utara.

Yang selanjutnya disebut sebagai **PIHAH PERTAMA** :

(YANG MENYEWAKAN)

- b. Tuan **Sahril Anwar**, Lahir di Bukit Kemuning pada tanggal empat Oktober tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh empat (04-10-1974), Pekerjaan Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, Pemegang Nomor Induk Kependudukan : 1811040410740001, dikeluarkan oleh yang berwenang, bertempat tinggal di Buko Poso, RT/RW. 002/003, Kelurahan/Desa Buko Poso, Kecamatan Way Serdang, Kabupaten Mesuji, untuk sementara berada di Kotabumi – Lampung Utara.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA** :

(PENYEWA)

Berdasarkan hasil penelitian atau data tersebut maka dapat dianalisis hal-hal sebagai berikut :

Bentuk perjanjian sewa menyewa lahan antara Tuan Haji M. Yusuf Syahmin dengan Tuan Sahril Anwar adalah tertulis dan dibuat secara otentik di hadapan Notaris Mujiriyatno AM, SH berkedudukan di Kabupaten Lampung Utara. Hal ini telah sesuai dengan :

Pasal 1313 KUHPdata

“Suatu persetujuan merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih

mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih.”

Pasal 1548 KUHPerdara

“Sewa menyewa merupakan suatu persetujuan yang mana satu pihak yang menyewakan mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kenikmatan barang kepada pihak penyewa dengan adanya waktu tertentu, yang pembayaran harganya telah disepakati oleh pihak penyewa. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, bisa yang bergerak ataupun tidak bergerak.”

Pasal 1868 KUHPerdara

“Akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk di tempat akta itu dibuat.”

Hal ini juga telah sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yakni asas yang didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Menurut Munir Fuady, kebebasan berkontrak dalam hal ini kedua belah pihak mendapatkan kebebasan dalam melakukan perjanjian dalam segi isi ataupun perselisihan, tetapi tetap harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku, serta tidak ditentang oleh norma yang sudah berlaku dimasyarakat dan juga terdapat itikad baik di antara pihak yang 1 ataupun lainnya (Munir, 2001). Serta telah sesuai dengan asas konsensualisme yakni asas yang terdapat pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, dalam perjanjian dibutuhkan kesepakatan dan juga sebagai lahirnya suatu kesepakatan. Yakni antara Tuan Haji M. Yusuf Syahmin dan Tuan Sahril Anwar, yang disetujui dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, pemilik notaris, dan dua orang saksi akta yang ada dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Isi perjanjian ini telah dibuat sesuai dengan syarat-syarat sah nya perjanjian yang ada pada Pasal 1320 KUHPerdara, yang dapat dibuktikan dengan:

3.1.1 Adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak

Perjanjian ini sudah sesuai dengan syarat sah perjanjian pertama dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang di tuliskan sebagai berikut:

“Selanjutnya para pihak menerangkan dan menyatakan telah sepakat untuk membuat surat perjanjian sewa menyewa dengan menggunakan syarat-syarat sebagai berikut...”

3.1.2 Kecakapan dalam melakukan suatu perjanjian

Perjanjian sewa menyewa tersebut sudah sesuai dengan syarat sah perjanjian kedua dalam Pasal 1320 KUHPdata bahwa kedua belah pihak sudah berusia lebih dari 21 tahun dibuktikan dengan adanya tanggal lahir dari kedua belah pihak, dan juga tidak sedang berada dibawah pengampunan, dengan pembuktian sebagai berikut:

“Para penghadap masing-masing bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan dalam kedudukannya sebagaimana di atas...”

3.1.3 Adanya suatu hal tertentu

Perjanjian ini sudah sesuai dengan syarat perjanjian yang ketiga dalam Pasal 1320 KUHPdata, dengan pembuktian sebagai berikut:

“Bahwa penghadap Pihak Pertama adalah pemilik dan yang berhak atas apa yang diuraikan dibawah ini, dengan ini menerangkan menyewakan kepada Pihak Kedua sebagaimana Pihak Kedua menyewakan dari Pihak Pertama berupa sebidang tanah bekas milik adat (belum bersertifikat):

- Luas kurang lebih 7.500 M2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi).
- Terletak di Propinsi Lampung, Kabupaten Mesuji, Kecamatan Way Serdang, Kelurahan/Desa Buko Poso.
- Bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor : 595.3/078/AJB/WS/2016, tertanggal dua puluh Juli tahun dua ribu enam belas (21-07-2016), dibuat oleh dan dihadapan ANDI SUBRASTONO, Sarjana Sosial, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Way Serdang.”

3.1.4 Adanya suatu sebab yang halal

Perjanjian ini sudah sesuai dengan syarat keempat dalam Pasal 1320 KUHPdata, dengan pembuktian yang terdapat dalam Pasal 1 Perjanjian sewa menyewa ini, yakni sebagai berikut :

“Obyek yang dimaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini adalah sebidang tanah/lahan yang akan dipergunakan sebagai SPPBE atas nama PT. Anugerah Nusantara Gas.”

3.1.5 Unsur Essensialia

Merupakan unsur yang harus ada pada suatu perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa, unsur yang harus ada adalah:

- Barang/obyek sewa yang ada pada Pasal 1 perjanjian sewa menyewa ini, sebidang tanah/lahan yang akan dipergunakan sebagai SPPBE atas nama PT. Anugerah Nusantara Gas;
- Jangka waktu sewa yang ada pada Pasal 3 perjanjian sewa menyewa ini, jangka waktu 10 (sepuluh) tahun yang dihitung sejak tanggal tiga Juni tahun dua ribu dua puluh (03-06-2020), sampai dengan tanggal dua juni tahun dua ribu tiga puluh (02-06-2030);
- Harga Sewa yang ada pada Pasal 4 perjanjian sewa menyewa ini, harga sewa tanah/lahan untuk masa sewa selama 10 (sepuluh) tahun yaitu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Subyek dalam perjanjian sewa menyewa ini, pihak yang menyewakan adalah Tuan Haji M. Yusuf Syahmin dan pihak penyewa adalah Tuan Sahril Anwar.

3.1.6 Unsur Naturalia

Merupakan unsur yang sudah diatur didalam Undang-Undang, sehingga tidak perlu diatur oleh para pihak didalam suatu perjanjian. Maka mengikuti ketentuan yang telah diatur pada undang-undang tersebut. Sebagai contoh dalam perjanjian ini, terdapat pada Pasal 1553 KUHPerdata, tidak diterangkan dalam perjanjian sewa menyewa ini, tetapi telah diatur oleh undang-undang jadi tidak perlu diatur oleh para pihak dalam suatu perjanjian.

3.1.7 Unsur Aksidentalialia

Merupakan unsur yang ada dan mengikat para pihak yang membuat perjanjian. Unsur ini merupakan unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, dan merupakan suatu persyaratan khusus yang ditentukan dengan cara bersamaan oleh para pihak (Rosdalina, 2009). Dalam hal ini sudah terdapat pada perjanjian sewa menyewa ini, serta kedua belah pihak menerangkan dan menyatakan telah sepakat untuk membuat perjanjian sewa menyewa.

3.2 Hubungan Hukum dari Perjanjian Sewa Menyewa Lahan PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung

Hubungan hukum merupakan hubungan yang ada diantara dua orang ataupun lebih subjek hukum, didalam hubungan hukum ini terdapat hak dan kewajiban pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

Penelitian ini membahas tentang hubungan hukum dari perjanjian sewa menyewa. Hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan ini terdapat pada Pasal 1550 ayat (1, 2,

dan 3) KUHPerdota yakni menyerahkan, memelihara, serta memberi hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang telah disewakan selama berlangsungnya sewa tersebut. Sedangkan untuk hak dan kewajiban penyewa terdapat pada Pasal 1560 KUHPerdota yakni memakai barang sewa dengan baik dan membayar harga sewa yang telah disepakati.

Bahwa hubungan hukum diantara para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan ini terjadi setelah perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat secara sah dan telah di tandani oleh para pihak. Berdasarkan pada Pasal 1338 ayat (1, 2, 3) KUHPerdota yakni :

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang telah membuatnya.”

Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdota

“Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat dari kedua belah pihak, ataupun karena alasan-alasan yang dari undang-undang dinyatakan cukup untuk hal itu.”

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota

“Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan adanya itikad baik.”

3.2.1 Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

Maka berdasarkan hasil penelitian dalam perjanjian sewa menyewa lahan tersebut yang menjadi hak dan kewajiban dari pihak pertama atau pihak yang menyewakan adalah :

- a. Pihak Pertama menjamin bahwa tanah/lahan yang disewakan adalah miliknya/dikelola oleh Pihak Pertama dan dengan demikian Pihak Pertama berhak untuk menyewakannya.
- b. Pihak Pertama menjamin bahwa selama masa sewa berlangsung, Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas penghunian dan/atau hak apapun juga.
- c. Pihak Pertama wajib menyerahkan tanah/lahan yang disewakan dalam keadaan bebas dari sitaan dan tidak dalam keadaan disewakan kepada pihak lain.
- d. Pihak Kedua dengan ijin Pihak Pertama, dapat melakukan pengelolaan lahan/tanah tersebut sesuai dengan kegiatan Pihak Kedua.

- e. Pihak Kedua dengan ijin Pihak Pertama apabila diperlukan, dapat memasang listrik, sambungan telepon dan penyambungan air PAM dan Pihak Pertama bersedia menyediakan data administrasinya.
- f. Pihak Pertama menjamin bahwa tanah/lahan tersebut tidak dalam keadaan sengketa dan jika karena sebab apapun juga mengakibatkan Pihak Kedua tidak dapat menggunakan atau harus meninggalkan tanah/lahan tersebut, maka Pihak Pertama wajib mengembalikan uang sewa yang telah diterimanya dikurangi uang sewa untuk masa sewa yang telah dijalani.

3.2.2 Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

Maka berdasarkan hasil penelitian dalam perjanjian sewa menyewa lahan tersebut yang menjadi hak dan kewajiban dari pihak kedua atau penyewa adalah :

- a. Pihak Kedua wajib memelihara dan merawat tanah/lahan yang disewa dengan sebaik-baiknya dan atas biaya sendiri, memperbaiki segala kerusakan ringan yang menurut ketentuan dan kebiasaan menjadi tanggungjawab Pihak Penyewa.
- b. Pihak Kedua wajib membayar seluruh rekening/tagihan biaya listrik, air dan telephone selama Jangka Waktu Sewa berlangsung.

Berdasarkan Pasal 1381 KUHPdata perikatan hapus karena adanya beberapa hal yang telah di tentukan oleh undang-undang. Dalam perjanjian ini, sewa menyewa lahan dapat berakhir apabila terjadi daluwarsa. Yang dapat dibuktikan dengan Pasal 3 ayat 2 (Jangka Waktu Sewa) dalam perjanjian sewa menyewa tersebut:

Pasal 3 ayat 2 (Jangka Waktu Sewa) ;

“Untuk perpanjangan sewa menyewa yang akan datang, pemilik wajib menyampaikan surat penawaran 1 (satu) tahun sebelum masa sewa berakhir, jika pemilik tanah mengajukan penawaran perpanjangan kurang dari 1 (satu) tahun (terhitung mulai tanggal diterimanya surat penawaran oleh Penyewa) maka harga sewa yang digunakan untuk perpanjangan tahun berikutnya adalah harga sewa periode tahun sebelumnya.”

Perjanjian ini sudah sesuai dengan Pasal 1548 KUHPdata, karena kedua belah pihak sudah sepakat untuk mengikatkan dirinya, selain itu pihak pertama sepakat untuk memberikan kenikmatan suatu barang yakni dalam bentuk lahan yang disewakan dengan jangka waktu 10 tahun terhitung sejak tanggal tiga Juni tahun dua ribu dua puluh (03-06-

2020) sampai dengan tanggal dua juni tahun dua ribu tiga puluh (02-06-2030) dengan harga sewa sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

3.2.3 Kewajiban Pihak Pertama

Hal ini telah sesuai juga dengan Pasal 1550 ayat (1, 2, 3) KUHPerdara, maka pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk:

- a. Menyerahkan objek sewa yang telah disewakan oleh penyewa;
- b. Memelihara objek sewa dengan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai oleh keperluan yang dimaksud oleh penyewa;
- c. Memberikan hak kepada penyewa agar dapat menikmati objek sewa dengan keadaan tentram selama berlangsungnya perjanjian sewa.

Selain itu diatur juga dalam Pasal 1551 KUHPerdara yang mana pihak yang menyewakan harus melakukan segala pembetulan pada objek sewa kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban dari penyewa. Dan Pasal 1552 KUHPerdara, yang mana pihak yang menyewakan harus menanggung segala hal yang ada dalam objek sewa jika cacat dari barang yang telah disewakan tersebut.

3.2.4 Kewajiban Pihak Kedua

Maka, sesuai dengan Pasal 1560 KUHPerdara, penyewa harus dapat menepati 2 (dua) kewajiban utama nya sebagai penyewa, yakni :

- a. Memakai barang sewa tersebut dengan baik, dan sesuai dengan persetujuan sewa;
- b. Membayar harga sewa yang telah ditentukan dengan waktu yang tepat.

Sewa menyewa dapat dilakukan dengan 2 bentuk, yakni tertulis dan juga lisan. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian dengan bentuk tertulis. Hal ini diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara, perjanjian yang dilakukan dengan cara tertulis, sewa nya akan berakhir demi hukum jika waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak telah habis, tanpa memerlukan pemberitahuan terdahulu.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

4.1.1 Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Lahan PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung dengan pemilik lahan.

Bentuk perjanjian sewa menyewa lahan antara Tuan Haji M. Yusuf Syahmin dengan Tuan Sahril Anwar adalah tertulis dan dibuat secara otentik di hadapan Notaris Mujiriyatno AM, SH berkedudukan di Kabupaten Lampung Utara. Telah sesuai dengan Pasal 1313 KUHPperdata, Pasal 1548 KUHPperdata, dan Pasal 1868 KUHPperdata. Telah sesuai dengan asas kebebasan berkontak, artinya kedua belah pihak mendapat kebebasan dalam melakukan perjanjian baik isi atau perselisihan. Telah sesuai dengan asas konsensualisme, artinya terdapat kesepakatan kedua belah pihak dalam perjanjian, yang telah disetujui dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak, pemilik notaris, dan dua orang saksi akta.

Dibuat sesuai dan memenuhi Pasal 1320 KUHPperdata, yang didasarkan pada kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang halal. Telah memenuhi unsur *essensialia*, unsur *Naturalia*, unsur *aksidentalia*. Serta telah sesuai dengan ketentuan yang ada pada buku ke-III KUHPperdata.

4.1.2 Hubungan Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung dengan pemilik lahan.

Hubungan Hukum terjadi setelah perjanjian sewa menyewa dibuat secara sah dan telah ditanda tangani oleh kedua belah pihak. Dengan berdasar pada Pasal 1338 ayat (1, 2, 3) KUHPperdata. Hubungan hukum timbul karena adanya hak dan kewajiban dari pihak pertama dan pihak kedua. Hal ini sesuai dengan Pasal 1550 ayat (1, 2, 3) KUHPperdata dan Pasal 1560 KUHPperdata.

4.2 Saran

Agar pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan PT. Anugerah Nusantara Gas Lampung, berjalan dengan lancar serta tidak terdapat kerugian diantara kedua belah pihak, maka kedua belah pihak harus lebih memperhatikan pada bagian tanggungjawab hukum dari kedua belah pihak, atas adanya tindakan wanprestasi, *overmacht*, serta perbuatan melawan hukum. Sebagai upaya pencegahan dikemudian hari, agar tidak terjadi hal yang tidak di inginkan yang diakibatkan dari Tindakan wanprestasi, *overmacht* serta perbuatan melawan hukum.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lahan ini, seharusnya kedua belah pihak saling menaati kesepakatan yang telah dibuat, pemilik lahan menyerahkan lahannya untuk layak ditempati, dan penyewa harus membayar harga sewa sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

DAFTAR PUSTAKA

- Brahmanta, Ari Yudha. Dewa Gede; Sri Utari. (2017) Anak Agung. *Hubungan Hukum Antara Pelaku Usaha dengan Konsumen*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol 5 No1
- Bukido, Rosdalina. (2009) *Urgensi Perjanjian dalam Hubungan Keperdataan*. Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah. Vol 7 No 2.
- Chomsyah, Siti. (2017). *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis*. Jurnal Unmas (Online). Vol 7 No 2. 2017.
- Fuady, Munir. (2001). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hamdani, Wahyu. (2018). *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Antara Pengelola Telepon Seluler dengan Pemilik Tanah dalam Pembuatan Tower Seluler*.
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Lestari, Surya. Tri Wahyu dan Santoso Lukman. (2017) *Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah*. Yudisia. Vol 8 No 2.
- Oka Setiawan, I Ketut. (2016). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio J. (1992). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Supardi. (2018). *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Pertanian Secara Musiman (Studi di Desa Gerisak Semanggaleng Kecamatan Sakra Barat Lotim)*.